

Примерные оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

«Экономика недвижимости»

Примерный перечень вопросов (зачет)

При проведении промежуточной аттестации обучающемуся предлагаются дать ответы на 4 вопроса из нижеприведенного списка, и решить 1 практическое задание.

Тема №1. Правовые основы экономики недвижимости

1. Какие вещные права предусмотрены действующим законодательством РФ?
2. Какие правомочия принадлежат собственнику недвижимости?
3. Кто может быть субъектом права собственности?
4. С какого момента возникает право собственности на недвижимость?
5. В каких случаях законодательством предусмотрено принудительное изъятие недвижимости?
6. Что является основным признаком отличия общей от совместной собственности?
7. В чем состоит отличие в порядке выдела доли в общей и совместной собственности?
8. Что составляет содержание понятий «хозяйственное ведение» и «оперативное управление»?
9. В чем основное отличие понятий «доверительное управление» и «траст»?
10. В чем состоят обязанности доверительного собственника?
11. Что такое сервитут?
12. Что такое сделка? Порядок заключения.
13. Действительность сделки.
14. Возмездная и безвозмездная условная сделки.
15. Что влечет к недействительности сделки?
16. Ничтожная и оспоримая сделки, их характеристика и отличие.
17. Какие сделки подлежат регистрации?
18. Сделка с недвижимостью. Порядок заключения.
19. Каков порядок регистрации сделок с недвижимостью?
20. Каковы виды сделок с недвижимостью?
21. Может ли любой гражданин (не правообладатель) получить сведения из государственного регистрационного органа о том, кому принадлежит данный объект недвижимости. Кто имеет основание на получение этих данных?
22. В чем состоит главное отличие сделок купли-продажи, дарения, мены и ренты от других видов сделок?
23. В чем состоят обязанности продавца объекта недвижимости?
24. В чем состоят права покупателя объекта недвижимости?
25. Приватизация жилья, участники, порядок проведения.
26. Суть и способы деприватизации.
27. Приватизация государственного имущества.

Тема №2. Рынок недвижимости

1. Чем вызвана необходимость уникальных черт каждого рынка недвижимости?
2. По каким параметрам может быть сегментирован рынок недвижимости?
3. С чьей точки зрения должна рассматриваться рыночная стоимость?
4. Первичный и вторичный рынок недвижимости.
5. Предложение и спрос, рынок продавца и рынок покупателя.

6. В чем суть эластичности рынка недвижимости?
7. Конкуренция, ее виды на рынке недвижимости, влияние на цену.
8. Что такое конкурентоспособность, ее показатели?
9. В чем суть рыночного спроса на недвижимость, методы его изучения?
10. Что такое коэффициент емкости рынка?
11. Что такое коэффициент проникновения?
12. В чем суть классификации рынка недвижимости?
13. Что из себя представляет рынок жилья?
14. Дайте характеристику рынка нежилой недвижимости.
15. На каких условиях производятся сделки с государственной собственностью?
 16. Виды торгов недвижимости, их условия и особенности.
 17. Этапы проведения торгов.
 18. Тендеры в торгах недвижимостью, их деятельность.
 19. Кто является посредником на рынке недвижимости? Их роль и основные функции.

Тема №3. Элементы математики

1. Что из себя представляют методы оценки: стоимостной, сравнения продаж и капитализации дохода?
2. Принципы и назначение анализа основных методов оценки.
3. Что такое норма капитализации, порядок ее исчисления?
4. Что из себя представляет чистый текущий доход, порядок его расчета?
5. По каким признакам недвижимость рассматривают в качестве вещной формы капитала?
6. Каковы составные элементы ставки дисконта и условия их использования?
7. Каковы два метода оценки недвижимости в зависимости от назначения и использования?
8. Что отражает метод капитализации дохода и ставка капитализации дохода?
9. В чем суть прямой капитализации?
10. Какие факторы влияют на определение реальной цены на рынке недвижимости?
11. В чем суть теории денег, используемой на рынке недвижимости?
12. В чем суть простых и сложных процентных ставок?
13. Почему будущие деньги всегда дешевле сегодняшних?
14. Что понимается под множителем наращивания и коэффициентом дисконта?
15. В чем суть и порядок исчисления по фактору накопления суммы денежной единицы или будущей стоимости равной единице?
16. В чем суть и порядок исчисления накопления денежной единицы за период или будущая стоимость единичного вложения за период?
17. В чем суть и порядок исчисления фонда возмещения?
18. В чем суть и порядок исчисления текущей стоимости денежной единицы (единичного вложения)?
19. Каков порядок исчисления текущих платежей по периодам для получения заданной суммы?
20. Каков порядок амортизационных отчислений?

Тема №4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости

1. Каков принцип выбора метода оценки?
2. Каковы принципы оценки недвижимости, зависящие от рыночной среды?
3. Что из себя представляет принцип зависимости?

4. Что значит принцип соответствия?
 5. Какова зависимость оценки недвижимости в зависимости от спроса и предложения?
 6. Каково влияние конкуренции на стоимость недвижимости?
 7. В чем состоит принцип изменения?
 8. Какая наиболее распространенная информация, используемая для получения общей характеристики объекта недвижимости?
 9. На какие группы подразделяется информация в зависимости от вида решаемых задач?
 10. Какие исходные данные используются для оценки бизнеса?
 11. Назовите объекты оценки предприятия.
 12. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов пользователя результатами оценки?
 13. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов, связанных с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся?
 14. В чем суть технологии оценки объекта недвижимости?
 15. Назовите основные этапы оценки объекта недвижимости.
 16. В чем суть цели и функции оценки?
 17. Какие предположения и ограничительные условия могут быть в процессе оценки недвижимости?
 18. Какая исходная информация необходима для оценки недвижимости?
 19. Каково содержание задания на оценку?
 20. Какие специалисты кроме эксперта-оценщика могут входить в состав рабочей группы, оценивающей недвижимость?
 21. Каковы формы оплаты услуг экспертов-оценщиков?
 22. Дайте определение рыночной стоимости недвижимости.
 23. Чем отличается рыночная стоимость от инвестиционной?
 24. Чем отличается восстановительная стоимость от стоимости замещения?
 25. Какая стоимость используется для налогообложения недвижимости?
 26. Дайте определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости.
 27. Какая стоимость в большинстве случаев выше: рыночная или инвестиционная?
 28. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?
 29. Каково влияние местоположения объекта недвижимости на его оценку?
 30. Каковы особенности оценки жилья и нежилых объектов недвижимости с учетом градостроительных требований.
- Тема №5. Управление недвижимым имуществом**
1. В чем заключается структура руководства и управления недвижимостью?
 2. Каковы функции управления недвижимостью?
 3. В чем заключается эффективность управления недвижимостью?
 4. В чем состоит суть принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка?
 5. Какими основными факторами обусловлен выбор наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
 6. В чем состоят основные признаки потенциала местоположения объекта недвижимости?
 7. Что входит в понятие «инфраструктура земельного участка»?
 8. Что значит правовая обоснованность застройки земельного участка?

9. В чем состоит финансовая обоснованность инвестиционного проекта?
10. Что означает понятие «технологическая обоснованность застройки земельного участка»?
11. Какова технологическая последовательность выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
12. Что понимается под собственностью территориального органа и принципы его управления?
13. Какова цель управления собственностью территории?
14. Что и кто являются объектами и субъектами территориальной собственности?
15. На что направлено управление собственностью?
16. Каковы принципы управления предприятиями (фирмами) являющимися собственностью территории?
17. Обрисуйте структуру системы управления недвижимостью.
18. Каковы требования к системе управления недвижимостью?
19. Каковы критерии эффективности управления недвижимостью?
20. Каковы основные принципы управления недвижимостью?

Тема №6. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка

1. Дайте характеристику недвижимости как товара.
2. В чем проявляется связь рынка недвижимости с рынком капитала?
3. Кто является участками рынка недвижимости?
4. На какие объекты недвижимости направляют средства федеральные органы?
5. На какие объекты недвижимости выделяются средства из местных бюджетов?
6. Какова роль и проводимые операции по инвестированию недвижимости?
7. Какие ставятся условия для выдачи кредитов под инвестирование недвижимости?
8. Что из себя представляет инвестиционный проект, его цель и возможные направления инвестиций?
9. Каковы этапы и их содержание в оценке инвестиционного проекта?
10. Что мы понимаем под инвестициями и их цель?
11. Каковы источники инвестиций в недвижимость и ожидаемый результат?
12. Каковы этапы инвестирования в недвижимость?
13. Что и кто относятся к объектам и субъектам инвестирования, их характеристика?
14. Дайте характеристику рынку инвестиций?
15. Какая информация используется при оценке эффективности инвестиционного проекта?
16. Какие технико-экономические показатели инвестиционного проекта и их описательная часть характеризует эффективность проекта?
17. Каков порядок выдачи инвестиционных ссуд?
18. Какие показатели являются доминирующими в инвестиционной привлекательности?
19. Назовите виды и характеристики, отражающие эффективность недвижимости.

Тема №7. Доходный подход к оценке недвижимости

1. В чем суть доходного метода к оценке недвижимости?
2. Что из себя представляют методы капитализации?

3. Порядок определения чистого операционного и потенциально ожидаемого доходов?

4. Какова последовательность дисконтирования денежных потоков?
5. Каков порядок расчета ставки дисконтирования?
6. Что входит в операционные расходы?
7. Что входит в четыре метода дисконтирования на посленалоговой основе?
8. Что из себя представляет метод чистой текущей стоимости? (ЧТС)
9. В чем суть метода внутренней ставки дохода? (ВСД)
10. Что из себя представляет метод модифицированной внутренней ставки дохода?

(МВСД)

11. Суть и этапы метода дохода финансового менеджмента. (СДФМ)

Тема №8. Затратный подход к оценке недвижимости

1. В чем суть затратного метода к оценке недвижимости?
2. Каков метод и порядок определения стоимости земельного участка?
3. Каков порядок определения восстановительной стоимости объекта недвижимости?
4. Каков порядок определения величины накопленного совокупного износа?
5. В каких случаях используется затратный подход к оценке недвижимости?
6. Каковы сферы использования затратного подхода к оценке недвижимости?
7. Каковы основные этапы реализации затратного подхода к оценке недвижимости?
8. Изложите основные методы определения восстановительной стоимости замещения объекта недвижимости.
9. Изложите методы определения физического износа.
10. Что такое функциональный износ?
11. Что такое внешний (или экономический) износ?

Тема №9. Сравнительный рыночный подход

1. В чем суть метода прямого анализа продаж?
2. Опишите технологию реализации метода прямого анализа продаж.
3. В чем суть сравнительного (рыночного) подхода?
4. Методы применения рыночного подхода.
5. В каких случаях используют сравнительный метод?
6. Каковы этапы анализа продаж?
7. Каковы элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта?
8. В чем суть и принцип использования валового рентного мультипликатора?
9. Какова последовательность внесения поправок?
10. Какие способы определения величины поправок применяются при реализации метода анализа продаж?
11. Какие виды поправок используются при реализации метода анализа продаж?
12. Какие элементы сравнения используются при реализации метода анализа продаж?

Тема №10. Ипотека и ипотечное кредитование

1. Назовите типы ипотечных кредитов.
2. Каков основной критерий эффективности заемного капитала?
3. Какие виды рисков существуют при финансировании недвижимости и как ими управлять?
4. Как происходят выдача и погашение ипотечных кредитов?

5. Назовите факторы, обуславливающие своевременный возврат ипотечного кредита.

6. В чем суть ипотеки?
 7. Какова ситуация на рынке жилья?
 8. Какие проблемы сдерживают ипотечное кредитование?
 9. Каковы различия состояния ипотеки в России и за рубежом?
- Тема №11. Особенности оценки отдельных объектов оценки**
1. Каков принцип и порядок оценки строений и оборудования производственного назначения?
 2. Каков порядок и особенности оценки жилья?
 3. Каков порядок и особенности оценки офисов?
 4. Каков порядок и особенности оценки торговых помещений?
 5. Каков порядок и особенности оценки гостиниц?

Практические задания для проверки результатов обучения, в части умений и (или) навыков

Задача№1. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 тыс.рублей по мнению экспертов через 5 лет этот дом можно будет продать за 1000 тыс.рублей. Что предпочтете Вы: купить дом или положить деньги на депозит. Текущая ставка процента равна 10.

Задача№2. Определить сумму , которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет 1000 рублей если:

- А) платежи осуществляются в начале каждого месяца;
- Б) платежи осуществляются в конце каждого месяца.

Задача№3. Молодожены решили накопить деньги на квартиру стоимостью

18 000 долл. Для этого они ежемесячно откладывают на счет 200 долл. Через сколько лет они накопят необходимую сумму, если ставка годовых 12%?

Задача№4. Нина Ивановна откладывает деньги к выходу на пенсию через 5 лет. Она только что внесла на счет 500 рублей, на который будет ежемесячно начисляться 12% годовых. Она собирается откладывать такую сумму в начале каждого месяца до самого выхода на пенсию. Какой суммой она будет располагать?

Задача№5. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс.рублей на покупку квартиры?

Задача№6. Какую сумму необходимо положить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет снять 3000 рублей?

Задача№7. Какие равномерные суммы можно ежегодно снимать со счета в течении 5 лет, если первоначальный вклад равен 15 тыс.рублей. Банк ежегодно начисляет 10 % годовых?

Задача№8. Через 5 лет у Вас есть возможность перекупить бизнес (небольшой завод) за 150 тыс.долл. Какую сумму Вы должны откладывать на счет в банке ежеквартально, чтобы накопить необходимую сумму, если банк предлагает 16% годовых?

Задача№9. Какова текущая стоимость рубля, который будет получен через год, при годовой ставке диконта 10%.

Задача №10. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 2000 рублей в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 12% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

Задача №11. Что выгоднее:
получать ежегодно в течении 10 лет в конце каждого года по 25 000 рублей или 125 000 рублей - один раз, но сегодня, если ставка дохода 12%.

Задача №12. Для покупки квартиры Вы взяли в кредит 16 000 долл.на 15 лет под 20% годовых. Какими должны быть Ваши годовые платежи по кредиту, чтобы он был полностью погашен в указанный срок (и кредит , и проценты по нему).

Задача №13. Владелец кафе предполагает в течении 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс.рублей. В конце 6-го года кафе будет продано за 4000 тыс. рублей. Расходы по ликвидации составляют 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно. Определить стоимость кафе.

Задача №14. Определить текущую стоимость совокупного дохода, если аренда магазина принесет владельцу в течении 3-х лет ежегодный доход в 750 тыс. рублей, а последующие 5 лет ежегодный доход составит 650 тыс. рублей. Ставка дисконта 10%.

Задача №15. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 квадр. метра, при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за квадратный метр, стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м. - 20 денежных единиц за квадр.метр, стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 ден. Единиц, общий устранимый физический износ 5000 ден. Единиц, общее неустранимое функциональное устаревание 5000 ден. Единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 ден. Единиц. Какой подход здесь применяется?

Задача №16. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 рублей. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 85 000 рублей. Требуется определить общую ставку капитализации.

Задача №17. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. рублей. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому на 5% (+5%); лучше оцениваемого на 7% (-7%); лучше оцениваемого на 4% (-4%); уступает оцениваемому на 10% (+10%).

Определить стоимость объекта, предполагая что:
1) отличия не имеют взаимного влияния,
 $V_a = ?$ 2) отличия оказывают взаимное влияние
 $V_b = ?$

Задача №18. Сопоставимый объект был продан за 100 млн. рублей. Оцениваемый объект от сопоставимого имеет пять отличий: уступает оцениваемому на 5%; уступает оцениваемому на 4,5%; превосходит оцениваемый на 2,6% превосходит оцениваемый на 8%. Определить стоимость объекта, предполагая, что: 1) отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$ 2) отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Задача №19. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс. рублей дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс. рублей дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. дороже, чем такая же без балкона.

Определить величину корректировки на наличие балкона: $M = ?$

Задача №20. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 квадр. метров с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет $V_{cp} = 2,5$ млн. рублей.

Корректировочные данные:

дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс. рублей за квадр. метр;

близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%;

наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. рублей;

раздельный санузел увеличивает стоимость на 4%;

наличие лифта оценивается в 30 тыс. рублей;

наличие балкона оценивается в 22,5 тыс. рублей.

Определить стоимость двухкомнатной квартиры.

Задача №21. На сумму 10 тыс. рублей в течении месяца начисляются простые проценты по ставке 10% годовых. Какова будет наращенная сумма , если эта операция будет повторена:

- в течении первого квартала;
- в течении квартала, но год не високосный.

Задача №22. По условию годового депозита на размещенные в банке 10 тыс. рублей начисляется 20% годовых за первое полугодие, а затем ставка возрастает на 5% в квартал. Все начисления происходят на первоначальную сумму. Какова будет величина вклада спустя год?

Задача №23. Кредит под залог недвижимости в размере 100 тыс. рублей предоставлен под 15 % годовых сроком на 5 лет. Определить размер конечной выплаты.

Задача №24. Найти наращенную сумму долга, первоначальная сумма которого 100 тыс. рублей. Срок погашения 1,5 года, годовая учетная ставка определена в размере 10%.

Задача №25. Процентная ставка по условиям годового депозита составляет 10% годовых по сложному проценту с начислением банковских процентов в конце периода. Необходимо принять решение об эффективности вложения в конкретный проект 10 млн. рублей, если известно, что по завершению проекта отдача составит 12 млн. рублей, при условии, что:

- проект рассчитан на 2 года;
- проект рассчитан на 5 лет.

Задача №26. Определить величину прибыли ($\Pi=?$). Исходные данные: исходный капитал ($I=700$ тыс.руб.), временной период ($T= 4$ года), норма доходности ($E=12\%$).

Задача №27. Определить величину исходного капитала ($K=?$). Исходные данные: предполагаемая прибыль ($\Pi= 1000$ тыс.рублей), норма доходности $E=10\%$.

Задача №28. Определить величину доходности ($E+?$). Исходные данные: вложенный капитал ($K=1000$ тыс.рублей), требуемый объем прибыли ($\Pi=1400$ тыс рублей), временной период ($T=2$ года).

Задача №29. Определить продолжительность жизненного проекта для достижения прибыли ($T=?$). Исходные данные: требуемый объем прибыли ($\Pi=2400$ тыс.руб.), норма доходности ($E=12\%$), величина исходного капитала ($K=1600$ тыс.руб).

Задача №30. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рентная выручка составляет 50 млн. руб. Имеется рыночная информация о продаже 3 объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.рублей	Потенциальная валовая рента, млн.руб	Валовый рентный мультипликатор
Объект №1	500	120	4,16
Объект №2	700	1520	4,66
Объект №3	400	100	4,00

Выберите правильный ответ, в млн. рублей
1) 203; 2) 154; 3) 213

Задача №32. Необходимо оценить 2-этажный офис. Его потенциальная валовая выручка составляет 100 тыс.рублей.. Имеется рыночная информация о продаже

3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Потенциальная валовая рента, руб.	Валовый рентный мультипликатор
Офис №1	2600 000	2600 000	8,00
Офис №2	3750 000	928 000	8,86
Офис №3	1450 000	374 000	8,08

Задача №33. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 480 000 рублей, полная стоимость воспроизведения здания офиса - 1 500 000 руб., общий износ здания - 20% восстановительной стоимости.

Задача №34. Офис оценен в 5 млн.долл. На момент оценки офиса доходность правительственные среднесрочные облигаций составляла 8,5%. По мнению эксперта -оценщика, дополнительный риск капиталоинвесторов в офис, по сравнению с инвестициями в правительственные облигации равен 5%. Затраты на управление инвестициями (поиск сфер вложения капитала и пр.) составляют 2%.

Так как продажа данного объекта в случае необходимости займет некоторое время (по сравнению с возможностью быстрой реализации правительственных облигаций), эксперт- оценщик принимает премию на недостаточную ликвидность в размере 2%.

Время, которое потребуется для возврата вложенного капитала, по расчетам типичного инвестора, составляет 20 лет. В связи с этим ставка возврата капитала составляет 5% (1/20). Определить общий коэффициент капитализации кумулятивным методом.

Задача №35. Необходимо определить стоимость 36-квартирного жилого дома.

Имеется рыночная информация о 3-х недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, руб.
Дом №1	12500 000	25	1000 000
Дом №2	16750 000	30	1 280 000
Дом №3	9450 000	18	740 000

Сопоставимый объект №1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 150 000 рублей. Мусоропровод объекта №1 такой же как у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 16 000 рублей. Объект №1 продан три месяца назад.

Объект №2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования). Добавил к цене 150 000 рублей по сравнению с обычными условиями финансирования.

Сопоставимый объект №3 находится в 2-х кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект - в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 30 000 рублей от цены объекта. Объект №3 продан 2 дня назад. У него нет мусоропровода.

Темп роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5% в месяц.

Задача №36. Данные исследования рынка показывают, что цена (B) 1 квадр.метра нежилого помещения в Москве составляет 82,14 долл. Площадь (X) этого оцениваемого объекта недвижимости составляет 1738 квадр. метра. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 4500 долл., из-за своего прекрасного состояния, но на 2250 долл меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне. Определите стоимость объекта.

Задача №36. Эксперт-оценщик рассчитал базовую рыночную стоимость объекта недвижимости, которая составляет 1620 000 рублей. В тоже время эксперт считает, что хорошее состояние объекта добавляет ему стоимость на 180000 руб., неблагоприятный экологический фон снижает стоимость объекта на

3%, близкое расположение к автобусно-троллейбусным остановкам (12 маршрутов) увеличивает стоимость на 5000 руб. Определить стоимость оцениваемого объекта.

Задача №38. Определить стоимость здания, продажа которого состоится через 6 месяцев со дня оценки. Темп роста цены на данный вид недвижимости на местном рынке составляет 0,5% в месяц.

Первоначальная стоимость объекта 8 млн. руб.

Расчет физического износа здания

Конструктивный элемент или выполненная работа	Удел. вес конструктивного элемента в процентах от общей стоимости здания	Процент износа конструктивного элемента	Удел. вес конструктивного элемента в общей стоимости здания
Фундаменты	8		
Стены и перегородки	20	15	
Перекрытия	13	25	
Кровля	4	25	
Полы	5	20	
Проемы	11	20	
Отделочные работы	8	35	
Внутренние сантехнические и электротех. устройства в том числе:	24	50	
отопление	1,68	50	
холодное водоснабжение	0,96	60	
горячее водоснабжение	0,48	50	
канализация	1,2	40	
электроснабжение	10,8	30	
вентиляция	7,2	15	

слабые токи	1,68	-	
Прочие работы	7	30	
Итого:	100		

Задача №39. Сумма кредита составляет 300 тыс.руб., срок 3 года, ставка 20% годовых. Процентные выплаты заморожены до конца срока кредитования. Погашения кредита и процентов осуществляется шаровым платежом в конце срока. Определить величину шарового платежа.

Задача №40. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 70%. Ипотечная постоянная 0,15. Срок погашения кредита 15 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12%. Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций - заемного и собственного капитала.

Задача №41. В течении 6 лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 50 тыс.руб., платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14%. В конце 6-го года объект недвижимости будет продан за 500 тыс.руб. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

Задача №42. Какова максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через 5 лет может быть продано за 3,0 млн.руб., если в продолжении этих 5 лет доходы от здания позволяет только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции подобных проектов составляет 25% годовых.

- 1,5 млн.руб;
- 1,0 млн.руб;
- 2,8 млн.руб;
- ни один из указанных.

Задача №43. Рассчитать стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рентная выручка составляет 45 млн.руб. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым

Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.рублей	Потенциальная валовая рента, млн. руб.	Валовый рентный мультипликатор
Объект №1	420	100	5,6
Объект №2	680	140	5,0
Объект №3	500	120	5,3